最高法院民事判決

112年度台上字第488號

上　訴　人　林麗娥
　　林麗琴
　　陳偉銘
　　李毓真
　　李鈴美
　　李國端
　　楊清浪
　　林婉玲
　　徐淑滿
共　　同
訴訟代理人　蘇錦霞律師
　　趙偉傑律師
被 上訴 人　冠德建設股份有限公司

法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　梁穗昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年10月11日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第132號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

□本件上訴人主張：兩造就被上訴人於民國100年至102年間銷售之「冠德鼎峰」預售屋建案(下稱系爭建案)簽訂買賣契約（下稱系爭契約），被上訴人並在其如原判決附件（下稱附件）一廣告宣稱「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；建築立面綠化植栽列為標準配備」、附件二廣告則以「立面垂直綠化，串聯三層次立體庭園」為標題。伊因信賴上開廣告，各以一審

判決附表一所示日期、價格買受房地及車位（下合稱系爭不動產）。被上訴人於102年底陸續完工交屋，竟以立體塑膠花草、綠色油漆充作立面綠化植栽，代替枯萎死亡之空中花園植栽，另三層次庭園營造底層植物因無陽光照射，僅剩凋零枯葉，顯然與廣告內容不合，被上訴人此部分不完全給付已不得補正，應負損害賠償責任等情。依民法第227條第1項、第226條第1項規定，求為命被上訴人按一審判決附表二「請求賠償額」欄所示金額及均自108年6月27日起算法定遲延利息為給付之判決【一審為上訴人上開請求全部勝訴之判決，原審改判駁回上訴人逾原判決附表（下稱附表）所示金額部分之訴，上訴人就該敗訴部分不服，提起上訴】。

□被上訴人則以：上訴人並非信賴附件一、二廣告所示之「銀級綠建築」、「立面垂直綠化」及「串聯三層次立體庭園」而購買系爭不動產，且所有垂直立面綠化之盆栽、植物，設置於上訴人私有之陽台或花台，符合系爭契約第10條、第11條約定或立面垂直綠化廣告之設計，點交後由上訴人自行維護，不得要求伊賠償。上訴人不曾通知伊該立面垂直綠化之瑕疵或請求補正，並於驗屋點交時對現狀使用塑膠盆栽表示接受，其等於使用系爭不動產5年後以伊係不完全給付要求賠償，違反民法第148條誠信原則而生失權效果。系爭契約或廣告未約定或刊載垂直綠化之花台應設置自動澆水系統，上訴人所指立面垂直綠化應為花台、雨遮等建物，該部分建物通常不計價金或僅新臺幣（下同）14萬至18萬元，且建物綠化與土地無涉，上訴人以所買受房地全部價值之比例計算損害賠償金額，並非合理等語，資為抗辯。

□原審廢棄第一審所為上訴人部分勝訴之判決，改判駁回其逾附表金額部分之訴，理由如下：

㈠兩造就系爭建案簽訂買賣契約，被上訴人於103年4月至6月間陸續將各該房地、車位點交予上訴人，完成所有權移轉登記，上訴人並簽具交屋資料簽收單等情，為兩造所不爭。

㈡按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務，不得低於廣告之內容，為消費者保護法第22條所明定。依附件一、二廣告內容、系爭契約第10條、第11條約定及所附平面圖、內政部所頒建築基地綠化設計技術規範6.6條規定等件，相互以觀，系爭建案以景觀綠化作為銷售核心要素，綠化各戶兩遮，並形成立面垂直綠化景觀，屬被上訴人給付之義務。被上訴人於交付房地時，兩遮綠化部分以塑膠植栽代之，顯屬給付瑕疵所生交易性貶值之損害，非待其更換真正植栽即得補正，上訴人得依民法第226條第1項規定，請求被上訴人負給付不完全之損害賠償責任，且無權利濫用情事。

㈢上訴人所受損害，經囑託社團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）鑑定，該鑑定以內政部102年12月20日修正之不動產估價技術規則鑑估各戶差額，採比較法與收益法求取正常價格，再採用成本法與評點法評估其減損比率，復以正常價格乘以減損比率，以108年6月18日起訴日為基準日，求得各戶差額如附表「賠償金額」欄所示之金額，有鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可稽，上訴人請求被上訴人賠償逾該「賠償金額」欄所示金額部分，為無理由。

㈣依不動產估價技術規則第5條規定及鑑定人李朝順之證述，鑑定時因不動產瑕疵價值減損評估方法尚未規定於不動產估價規則，系爭鑑定報告採用理論上可承認且方法較為客觀之評點法。且兩造未將裝置灑水設備等維持綠化設施約定於買賣契約，任意置入養護設施成本計算差額，容易造成較大誤差。另供立面綠化之兩遮等建物，均設於上訴人各住宅單位可支配範圍，上訴人養護並無困難，該部分成本計算已逾買賣契約範圍。本件瑕疵均位於地上建築物之花台或牆壁，與土地、地下室停車位無關，且中華民國不動產估價師公會全國聯合會所頒「第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」僅提供不動產估價師進行不動產汙名價值減損估價時之指引，系爭鑑定報告並無違反情事。另案所採臺北市建築師公會鑑定報告，著重考量自動灑水設施價值，與本件爭點不同；且該報告以廣告

頁數作為減損依據，於估價實務、理論及學術上均未聽聞，與系爭鑑定報告鑑定方法明顯不同，亦與估價邏輯方法及經驗法則不符，本件自無採用之理。

㈤綜上，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人給付逾附表「賠償金額」欄所示金額部分，為無理由。

□本院廢棄發回之理由：

按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286條規定甚明。倘當事人聲明之證據，與待證事實非無關聯，或足以影響法院之心證，即不得預斷其結果，認無必要而不予調查。查被上訴人有綠化各戶雨遮並形成立面垂直綠化景觀之給付義務，其交付房地時該部分以塑膠植栽代之，屬給付瑕疵所生交易性貶值之損害，且非得補正，上訴人得依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人給付賠償金額，為原審所認定之事實。似認被上訴人所未完成之立體綠化工程，屬於無法補正之瑕疵，並依建築技術學會就系爭不動產價值減損所為之鑑定報告，作為認定被上訴人因該瑕疵所應負損害賠償之金額。惟系爭鑑定報告所鑑估之減損金額，係以瑕疵屬可修復之成本法推算期初所需之修復費用，及以評點法訂出影響價格之因素求得減損修正率，再將之與評估標的之正常價格相乘後所得（見外放系爭鑑定報告10至12頁），似有以瑕疵可補正作為評估基準。倘真如此，系爭鑑定報告上開評估方式所得之金額，可否作為認定被上訴人賠償系爭不動產價值減損之依據，已不無疑義。又被上訴人在附件一廣告之綠化量指標載明「建築立面綠化植栽列為標準配備」（一審調補卷108頁），在與上訴人所訂買賣契約第33條附件一之加註事項附表記載「本案設置壁面立體綠化與薄層綠化納入公寓大廈管理規約」（同上卷421頁），且自承已依約完成該部分設計並施設植栽之植巢及留有排水孔等語（原審卷一129頁），以系爭建案高達25層樓之高，上訴人主張被上訴人有建置植栽養護措施，維持其給付綠化工程之義務，非僅提供綠

色活體植栽，請求建築技術學會就有無設置植栽養護措施必要乙節為補充鑑定（原審卷二419、420、425至427頁），及該措施之有無將影響系爭不動產整體價值瑕疵減損程度，攸關其等得向被上訴人請求賠償金額等詞，是否全然無據，非無再行研求之餘地。原審未遑詳加調查審認，逕以系爭鑑定報告所採價值減損評估方式，作為不利於上訴人認定之依據，自嫌速斷。本件事實未臻明瞭，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。另原判決就上訴人請求金額利息部分，似有疏漏，案經發回，應注意及之。末查，本件所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

□據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　12　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　麗　玲

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　17　　日